

SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : DEMANDA DE
OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA

LUIS VIDER FARFAN ARAUJO,
identificado con D.N.I. N° XXXX, y esposa
VIVIAN MARIA VARGAS GUERRERO,
identificada con D.N.I. N° XXXX, ambos con
domicilio real en XXXXXXXX, Distrito de
José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y
Región Arequipa; constituyendo domicilio
procesal en XXXXXXXX, Cercado de
Arequipa, Casilla Electrónica de nuestro
Abogado XXXXX, a usted respetuosamente
decimos:

I. - PETITORIO.

Interpongo Demanda de Otorgamiento de Escritura Pública de Compra Venta, acción que la dirigimos en contra de **CHRISTIAN CUEVA QUISPE**; a fin de que otorgue la Escritura Pública de Compra Venta de los Aires del Segundo Piso del bien inmueble ubicado en la Av. Dolores N°169 - E, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Región Arequipa; a favor de los recurrentes **LUIS VIDER FARFAN ARAUJO** y **VIVIAN MARIA VARGAS GUERRERO**, conforme al Contrato Privado de fecha 02 de enero del año 2014; más Costos y Costas del Proceso.

II.- NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL DEMANDADO.

CHRISTIAN CUEVA QUISPE, con domicilio real en XXXXXXXX, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Región Arequipa, donde se le notificará con la presente Demanda.

III.- FUNDAMENTOS DE HECHO.

1. Con fecha 02 de enero del 2014, los recurrentes conjuntamente con el demandado, establecimos firmamos un Contrato Privado Compra Venta de Bien Inmueble, específicamente por la Compra de 90 m2

de los Aires del Segundo Piso del inmueble de dos pisos, ubicado en la Av. Dolores N°169 -E, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Región Arequipa, para construir nuestra vivienda familiar, con un área de 90 m², por el monto de US \$ 10.000.00.- (Diez Mil Dólares Americanos), que al tipo de cambio de ese entonces fue de S/.24.000.00.- (Veinticuatro Mil Soles), que les fue entregado mediante transferencia interbancaria, el día 12 de marzo del 2012, mediante el Banco de Crédito del Perú, Legalizando nuestras firmas por ante la Notaría Pública del Dr. Fernando Begazo Delgado. LOS VENEDORES se comprometieron a la regularizar la Escritura Pública, en cuanto el inmueble esté inscrito en Registros Públicos a nombre del propietario **CHRISTIAN CUEVA QUISPE**; documento Privado de Compra Venta, Notarialmente legalizado, que se adjunta a la presente demanda como anexo 1-B.

2. El Contrato Privado de la Compra Venta de los Aires del Segundo Piso del inmueble de dos pisos, ubicado en la Av. Dolores N°169 -E, se firmó en base al Anticipo de Legítima que le otorgaron al demandado sus padres don **CARMEN ARTURO CUEVA TEJADA** y esposa doña **MARIA QUISPE ABAD DE CUEVA**, en fecha 18 de junio del 2012, por ante la Notaría Pública del Dr. César Fernández Dávila Barreda, donde expresan que son propietarios del predio rural denominado LA RODRIGUEZ, predio identificado con el número 9_2308180_93214, ubicado en el Sector Dolores ingresando por la Av. Dolores 169-D, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Región Arequipa, que figura en el folio N°2448, del que le otorgan de una área de 110 m², predio que tiene las siguientes colindancias y medidas perimétricas: Por el Frente ingresando a la propiedad, con 6.00 m.l. (servidumbre de paso) Por el lado izquierdo con: la Construcción de vivienda de la Sra. Marleny CUEVA QUISPE, con 17.36 m.l. Por el fondo: con la propiedad de los señores Bustos López Ángel y Benavides Panglas Máximo, con 7.00 m.l. Por el lado derecho entrando, con la propiedad de tercero 15.83 m.l. Ello, se puede acreditar con la copia Notarial mente Legalizada del Anticipo de Legítima que se adjunta a la presente demanda como anexo 1- C.
3. El medidor de luz de la empresa SEAL, salió a nombre del demandado CHRISTIAN CUEVA QUISPE, en base al Anticipo de Legítima que le otorgaron sus padres, no se pudo sacar a nombre de los recurrentes por falta del título, es por esta razón que venimos pagando en forma puntual desde el mes de enero del año 2014 hasta la fecha, como se puede apreciar de las copias que se adjunta a la presente Demanda, como anexo 1-D.
4. Es el hecho que en varias oportunidades se le ha venido exigiendo en forma verbal al demandado el cumplimiento de la Escritura Pública, obteniendo como respuesta, que en breve plazo lo haría; sin

que a la fecha haya cumplido con tal obligación.

5. Cansados de tanta rogatoria en fecha 16 de setiembre del 2019, le enviamos una Carta Notarial, pidiéndole que nos cumpla con la Escritura Pública de Compra Venta del bien inmueble, sin obtener ninguna respuesta; sólo la esposa del demandado, doña ELIANA FARFAN ARAUJO, nos envió una Carta de descargo, la copia se adjunta a la presente Demanda como anexo 1-E.
6. En la Carta de descargo a la Carta Notarial de fecha 02 de octubre del 2019, la esposa del demandado doña ELIANA FARFAN ARAUJO, indica que quien tiene la obligación de regularizar la Minuta y Escritura Pública, es el demandado CHRISTIAN CUEVA QUISPE, porque es el Titular del Predio Otorgado en Anticipo de Legítima. Se adjunta copia simple de la misma, como anexo 1-F
7. Con fecha 13 de diciembre del 2019, el demandado firmó un ACUERDO EXTRAJUDICIAL, con su esposa ELIANA FARFAN ARAUJO, en la oficina ubicada en el Centro Comercial La Gran Vía oficina 651, Distrito, Provincia y Departamento de Arequipa, documento redactado por la Abogada del demandado, Dra. NARAYANA MONTOYA, frente al reclamo de la recurrente VIVIAN MARIA VARGAS GUERRERO, referido a la Escritura Pública del Contrato Privado Compra Venta de Bien Inmueble, específicamente por la Compra de 90 m2 de los Aires del Segundo Piso del inmueble de dos pisos, el demandado expresa en la parte ultima del Acuerdo que: ***“se compromete agilizar el trámite de compraventa de derechos y acciones que realizará entre el propietario registra! del bien inmueble ubicado en la Rodríguez, Sector Dolores, del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrita en la Partida Electrónica 11027609, del Distrito de Predios de la zona registra! XII-sede Arequipa, entre el señor Carmen Arturo CUEVA Tejada y la sociedad conyugal conformada por VIVIAN MARIA VARGAS GUERRERO Y LUIS VIDER FARFAN ARAUJO”***, disposición que hasta el momento no cumple el demandado, con lo acordado, ello se puede apreciar en el documento Notarialmente Legalizado que se adjunta a la presente demanda, como anexo 1-G.
8. Los recurrentes **acreditamos** nuestra posesión continua pacífica y pública con el Acta de Constatación Notarial, otorgado por la Oficina del Notario Público Dr. Ronny Alberto Llerena Oviedo, de fecha 20 de enero del 2020, que se adjunta a la presente como anexo 1-H.
9. Estando a lo antes precisado, es que la presente Demanda de Otorgamiento de Escritura Pública debe de ser declarada FUNDADA y otorgarse la misma a favor de los recurrentes.

IV.- FUNDAMENTACIÓN DE DERECHO.

Código Civil:

1.- El Artículo 1412 del Código Civil establece que “Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse Escritura Pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.”

2.- El Artículo 1549 del Código Civil establece que “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.”

Ambas normas establecen el derecho del comprador de requerir al vendedor se cumpla con una formalidad convenida.

■ Código Procesal Civil:

Arts. 424, 425 y 130 del C.P.C, normas adjetivas que señalan los requisitos que debe reunir el escrito de demanda.

V. - VIA PROCEDIMENTAL.

La presente Demanda se tramitará conforme al proceso Sumarísimo.

VI- MONTO DEL PETITORIO.

Por la naturaleza de la pretensión, no se precisa monto del petitorio.

VII- MEDIOS PROBATORIOS

1. Copia Notarial mente Legalizado del Contrato Privado de Bien Inmueble del Tercer Piso, ubicado en la Av. Dolores N°169 - E, tercer piso, del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Región Arequipa, celebrado con el demandado, en fecha 02 de enero del 2014, con firmas legalizado de fecha 12 de febrero del 2014, por ante la oficina de la Notaría Pública del Dr. Fernando Begazo Delgado.
2. Copia Notarial mente Legalizado del Anticipo de Legítima otorgado al demandado por sus padres **CARMEN ARTURO CUEVA TEJADA** y esposa doña **MARIA QUISPE ABAD DE CUEVA**, de fecha 18 de junio del 2012, por ante la Notaría Pública del Dr. Cesar A. Fernández Dávila Barreda, donde indica que es propietario de una área de 110m², ubicado dentro del predio rural denominado LA RODRIGUEZ, predio identificado con el número 9_2308180_93214, ubicado en el Sector Dolores ingresando por la Av. Dolores 169-D, Distrito de José Luis

Bustamante y Rivero, Provincia y Región Arequipa, que figura en el folio N°2448.

3. Copia simple de los recibos de luz, desde el mes de enero del año 2014 hasta la fecha a nombre del demandado.
4. Copia Notarial mente Legalizado de la Carta Notarial de fecha 16 de setiembre del 2019, requiriéndoles que nos cumplan con la formalización de la Escritura Pública de compra venta del bien inmueble ubicado en la Av. Dolores N°169 - E, tercer piso, del Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Región Arequipa.
5. Contestación de la Carta Notarial de fecha de fecha 02 de octubre del 2019, por parte de la esposa doña ELIANA FARFAN ARAUJO, donde indica que quien tiene que regularizar la minuta y Escritura Pública es el demandado CHRISTIAN CUEVA QUISPE, quien es el titular del terreno.
6. Copia Notarialmente Legalizado del ACUERDO EXTRAJUDICIAL, de fecha 13 de diciembre del 2019, el demandado firmó un ACUERDO EXTRAJUDICIAL, con su esposa ELIANA FARFAN ARAUJO.
7. Acta de Constatación Notarial de la Posesión, otorgado por el Notario Público Dr. Ronny Alberto Llerena Oviedo, de fecha 20 de enero del 2020.

VIII.- ANEXOS

1-A. Copias de los D.N.I. de los recurrentes.

1.B. Copia Notarial mente Legalizado del Contrato Privado de Bien Inmueble del Tercer Piso, de fecha 02 de enero del 2014.

1-C: Copia Notarialmente Legalizado del Anticipo de Legítima otorgado al demandado por sus padres **CARMEN ARTURO CUEVA TEJADA** y esposa doña **MARIA QUISPE ABAD DE CUEVA**, de fecha 18 de junio del 2012.

1-D: Copia simple de los recibos de luz, desde el mes de enero del año 2014 hasta la fecha a nombre del demandado.

1-E: Copia Notarialmente Legalizado de la Carta Notarial de fecha 16 de setiembre del 2019.

1-F. Copia de la contestación de la Carta Notarial de fecha de fecha 02 de octubre del 2019.

1-G: Copia Notarialmente Legalizado del ACUERDO EXTRAJUDICIAL, de fecha 13 de diciembre del 2019.

1-H: Acta de constatación Notarial de la Posesión, otorgado por la oficina del Notario Público Dr. Ronny Alberto Llerena Oviedo, de fecha 20 de enero del 2020.

1-1 : Boucher del Banco de la Nación, por ofrecimiento de pruebas.
1-J: Boucher (2) del Banco de la Nación, para la notificación

POR LO EXPUESTO;

A Ud., Señor Juez, sírvase admitir a trámite la presente demanda de Otorgamiento de Escritura Pública y proveer de acuerdo a ley

Arequipa,